

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Contratos y Operaciones Patrimoniales

Descripción

Es el acto jurídico por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a transmitir la propiedad de un bien a otra persona llamada comprador, cuando es pagado el precio pactado.

Adquiriendo el comprador el derecho de considerarse como propietario cuando se pague el precio de la compraventa; reservándose el vendedor la propiedad hasta que se de ese supuesto.

La forma es en escritura pública y asegura tanto al comprador como al vendedor de la eficacia de los acuerdos tomados.

Por otro lado se sugiere que la posesión del inmueble se entregue a la fecha de firma de la escritura de cancelación de la reserva de dominio, que es la fecha en que el vendedor recibe el cien por ciento importe del precio pactado.

Requisitos

VENDEDOR Y COMPRADOR: Datos personales, identificación, CURP, constancia de situación fiscal, comprobante de domicilio, acta de nacimiento y acta de matrimonio (cuando aplique).

Cuando sea persona moral alguna de las partes se requiere: Acta constitutiva, modificaciones al

acta constitutiva, constancia de situación fiscal de la Sociedad, personalidad del representante legal, identificación, CURP, constancia de situación fiscal y comprobante de domicilio.

Copia certificada o testimonio de la escritura de propiedad;

Copia de la boleta del Impuesto Predial;

Constancia de no adeudo del Impuesto Predial y del Agua.

Fotos, ubicación y coordenadas UTM (cuando sea inmueble foráneo)

Trámite

Trámites previos generalmente requeridos para su escrituración:

- Primer aviso preventivo y certificado de libertad de gravámenes
- Visita del valuador a su predio
- Avalúo catastral
- Uso del suelo para escriturar

Trámites posteriores al otorgamiento de la escritura:

- Segundo Aviso preventivo
- En los Municipios foráneos, obtención de un nuevo avalúo a nombre del comprador.
- Entero del Impuesto por Adquisición de Bienes
- Entero del Impuesto Sobre la Renta, ya sea por adquisición o enajenación de bienes según sea el caso

- Pago de los Derechos de Registro
- Inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial en donde se encuentre el Inmueble.
- La operación es vulnerable y dependiendo del importe de la operación se da aviso al SAT, en el Portal de Prevención de Lavado de Dinero.

Tiempo estimado para firma: 15 días

Tiempo estimado para entrega del testimonio: 6 meses